

**PENYELESAIAN SENGKETA PENGUASAAN ATAS
TANAH MILIK ORANG LAIN YANG TIDAK
BESERTIPIKAT
(Studi Kasus Putusan Nomor :700 PK/Pdt/2021)**

Ahmad Indra Kurniawan¹, Hamzah²

Universitas Lampung

Email: aikurniawan789@gmail.com¹

Abstrak

Kepastian hukum hak-hak atas tanah, khususnya menyangkut kepemilikan tanah dan penguasaannya akan memberikan kejelasan mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah, maupun kepastian mengenai letak, batas -batas, luasnya dan sebagainya. Kasus pertanahan yang terjadi di daerah Korpri, Kecamatan Sukarami Bandar Lampung sampai pada tahap Peninjauan Kembali (PK) misalnya perkara Nomor: 700.PK/Pdt/2021. Permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah bagaimana penyelesaian sengketa penguasaan atas tanah milik orang lain tidak bersertifikat menurut peraturan perundang-undangan dan bagaimana akibat hukum putusan Nomor :700 PK/Pdt/2021 atas sengketa tanah penguasaan atas milik orang lain yang tidak bersertifikat. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa penguasaan atas tanah milik orang lain tidak bersertifikat menurut peraturan perundang-undangan merupakan perbuatan melawan hukum yang telah melanggar kausa yang halal pada Pasal 1320 KUHPdt. Apabila dikaji berdasarkan putusan Nomor :700 PK/Pdt/2021 terkait dengan Peninjauan Kembali (PK), maka Termohon PK dapat dikenakan Pasal 1365 KUHPdt yaitu perbuatan melawan hukum dengan telah melanggar peraturan perundang-undangan karena menempati dan menguasai suatu objek tanah yang bukan hak miliknya melainkan hak orang lain. Pasal 1365 KUHPdt yang sama rumusannya dengan Pasal 1401 KUHPerdata yang menentukan apabila suatu perbuatan mengakibatkan kerugian pada orang lain akibat kesalahannya maka wajib untuk menggantikan kerugian. Dengan demikian penyelesaian sengketa penguasaan atas tanah milik orang lain tidak bersertifikat menurut peraturan perundang-undangan bertentangan dengan UUPA, KUHPdt ataupun aturan lain terkait dengan hak milik atas tanah. Akibat hukum putusan Nomor :700 PK/Pdt/2021 atas sengketa tanah penguasaan atas milik orang lain yang tidak bersertifikat yaitu mengganti kerugian, hal ini dikarenakan para pelaku sudah mengakibatkan kerugian kepada pemilik tanah dan sesuai dengan aturan dan substansi Pasal 1365 KUHPdt menyatakan bahwa setiap kerugian yang diakibatkan pada orang lain harus mengganti kerugian sesuai dengan jumlah kerugian yang ditimbulkan dan sesuai pertimbangan hakim. Berdasarkan putusan PK bahwa hak milik yang diberikan kepada tergugat, sehingga memiliki akibat hukumnya yaitu para pihak penggugat PK mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa kepada tergugat.

Kata Kunci: Milik Orang Lain, Penguasaan Atas Tanah, Tidak Bersertifikat.

Abstract

Criminal liability is the most important thing in the application of law because it will be related to whether or not someone can be held accountable for their actions. Like a murder case that in principle meets the elements of Article 338 of the Criminal Code, but if the perpetrator of the crime suffers from paranoid schizophrenia, which is a mental illness, of course he cannot be held accountable under criminal law in accordance with the provisions of Article 44 of the Criminal Code. However, Indonesia recognizes a double track system, namely that perpetrators of criminal acts who are indicated to have paranoid schizophrenia disorders can be subject to criminal sanctions and can also be subject to sanctions. Therefore, for perpetrators of murder who suffer from paranoid schizophrenia, in giving sanctions, they must consider 3 principles of law enforcement, namely certainty, justice and benefit. The problems that will be studied in this study are how is criminal liability for paranoid schizophrenia sufferers in the criminal law system in Indonesia? How is the concept of applying criminal law to cases of murder of paranoid schizophrenia sufferers? The

research used is normative and empirical legal research, namely legal research that uses primary and secondary data sources, by interpreting the law by taking samples. The analysis used is deductive and concluded descriptively quantitatively. The results of this study indicate that criminal liability for paranoid schizophrenia sufferers in the Indonesian legal system recognizes a double track system, namely that perpetrators of criminal acts who are indicated to have paranoid schizophrenia disorders can be subject to criminal sanctions and can also be subject to Action sanctions. If in the trial process the psychiatric expert in the results of his examination states that he is not normal/has a mental disorder and the Judge is convinced that the defendant's condition cannot be held accountable because it is included in the excuse reasons, then the Judge considers the provisions of Article 44 Paragraph (1) of the Criminal Code and decides to apply Action sanctions in the form of Rehabilitation, if otherwise then Article 44 cannot be applied. So that the actions of the defendant with paranoid schizophrenia must be declared guilty and sentenced to a sentence commensurate with his actions, even though he already has a letter from the Mental Hospital. The Concept of Applying Criminal Law to Murder Cases of Paranoid Schizophrenia Sufferers that in law enforcement, of course, the main thing in applying the law must pay attention to 3 values, namely certainty, justice, and benefit. These three values in the enforcement of criminal law against the Murder Case of a Paranoid Schizophrenic Sufferer, are substantive and must be given sanctions because they fulfill the elements and so as not to cause an imbalance in the application of the law. Furthermore, in the concept of criminal responsibility, of course, whether or not a person can be subject to criminal penalties must be based on expert opinion or existing evidence.

Keywords: Other People's Own, Control of Land, Not Certified.

PENDAHULUAN

Kepastian hukum hak-hak atas tanah, khususnya menyangkut kepemilikan tanah dan penguasaannya akan memberikan kejelasan mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah, maupun kepastian mengenai letak, batas -batas, luasnya dan sebagainya. Mengenai kepastian tersebut sangat besar artinya terutama kaitannya dalam perencanaan pembangunan suatu daerah, pengawasan pemilikan tanah dan penggunaan tanah. Untuk mencapai tujuan tersebut, berdasar Pasal 2 ayat (2) UUPA, kewenangan Negara dalam bidang pertanahan mempunyai hak menguasai seluruh wilayah Republik Indonesia terhadap bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya, dengan wewenang untuk yaitu mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut. Selanjutnya menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang- orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; dan Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang- orang dan perbuatan yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.¹

Pasal 2 tersebut di atas merupakan negara dalam pengertian sebagai suatu organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat untuk mengatur masalah agraria (pertanahan). Kedudukan negara sebagai penguasa (Hak menguasai dari negara) tersebut tidak lain adalah bertujuan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam rangka masyarakat adil dan makmur. Dalam kerangka tersebut Negara diberi kewenangan untuk mengatur mulai dari perencanaan, penggunaan, menentukan hak-hak yang dapat diberikan kepada seseorang, serta mengatur hubungan hukum antara orang-orang serta perbuatan-perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah.

Secara umum, penguasaan tanah dapat dibedakan menjadi dua, yaitu tanah hak dan tanah negara. Tanah Negara adalah tanah yang telah dikuasai suatu hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku (tanah yang belum dihaki dengan hak perorangan), sedang tanah hak adalah tanah yang dipunyai oleh perorangan atau badan hukum dengan suatu hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, hanya terhadap tanah negara saja yang dapat dimintakan suatu hak untuk kepentingan tertentu dan berdasar proses tertentu. Tanah negara yang dapat dimohon menjadi tanah hak dapat berupa, tanah negara yang masih kosong atau murni, tanah negara yang dikuasai langsung dan belum dibebani hak suatu apapun.² Selanjutnya tanah yang habis jangka waktunya, karena hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai mempunyai masa berlaku yang terbatas, dengan lewatnya jangka waktu berlakunya maka hak atas tanah tersebut menjadi hapus dan tanahnya menjadi tanah negara. Bekas pemegang hak dapat memohon perpanjangan jangka waktu itu atau memohon hak yang baru diatas tanah itu. Tanah negara yang berasal dari pelepasan hak oleh pemiliknya secara sukarela, pemegang hak atas tanah dapat melepaskan haknya dan dengan dilepaskannya hak itu maka tanah yang bersangkutan menjadi tanah Negara.³

Hak Milik merupakan hak paling kuat atas tanah, yang kemudian memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah Hak Milik yang dimilikinya tersebut (dapat berupa HGB dan Hak Pengelolaan), yang hampir sama dengan kewenangan negara untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya. Berdasarkan Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menerangkan bahwa hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat

¹Suhanan Yosua, *Hak Atas Tanah Timbul (Aanslibbing) Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*, (Jakarta:Restu Agung), 2018, hlm. 38

² Ajuddin Noor, et al, *Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Atas Menempati/Menguasai Tanah Dan Bangunan Hak Orang Lain (Studi Kasus Putusan Nomor 340/PDT.G/2015/PN.MDN)*, Fakultas Hukum Universitas Prima Indonesia, Vol.7 No.7, Maret 2019, hlm.129.

³Herawan Sauni, *Politik Hukum Agraria*, (Kampus USU:Pustaka Bangsa Press), 2006, hlm. 125

ketentuan dalam Pasal 6.

Dalam faktanya saat ini sering terjadi pengakuan sepihak terhadap tanah dan bangunan yang dilakukan oleh orang-orang yang tak bertanggungjawab, akan tetapi dalam penyelesaian tersebut dibutuhkan bukti yang kuat akar dapat menentukan terhadap siapa pemilik sah atas tanah tersebut sesuai dengan bukti yang dimiliki. Sehingga hal ini yang menyebakan keberadaan sertifikat tanah sering ganda yang dikeluarkan oleh BPN, hal ini menyebakan sengketa tanah menjadi terus meningkat yang diselesaikan di dalam pengadilan, baik tingkat 1 samapai dengan tingkat banding dan kasasi, khususnya terhadap bangunan dan penguasaan tanah milik orang lain yang bukti kepemilikannya tidak sesuai dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Salah satu contoh perkara menguasai dan membangun di atas tanah milik orang lain (perbuatan melawan hukum) berdasarkan Putusan Nomor :700 PK/Pdt/2021. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Korpri Jaya, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung, Propinsi Lampung berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 11, dengan luas 600 M2 (enam ratus meter persegi), dengan Surat Ukur Nomor: 13/2013 berdasarkan Sertifikat Hak Milik atas nama Rastuti Marlena (selanjutnya disebut sebagai “Obyek Sengketa”). Bahwa awal mulanya Penggugat membeli tanah aquo dari Ny. Irmawati sebagai pemilik yang sah pada tanggal 17 Maret 2017 senilai Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) yang dibuat dan disahkan dihadapan Notaris Reflan Rasyid, S.H.,M.Kn sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 266/2017 tanggal 17 Maret 2017 sehingga Sertifikat Hak Milik sebelumnya atas nama Ny. Irmawati Darmawati kemudian sekarang berubah menjadi Rastuti Marlena.

Berdasarkan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 11 tersebut bahwa secara sah pemilik tanah bernama Rastuti Marlena, akan tetapi keberadaan tanah tersebut di kuasi oleh orang lain yang mengakui bahwa tanah tersebut miliknya berdasarkan bukti lain yang dimiliki. Sertifikat Hak Milik Nomor : 11, dengan luas 600 M2 (enam ratus meter persegi) digugat oleh penggugat yang merasa milik tanah tersebut adalah miliknya, akan tetapi sampai dengan kasasi berdasarkan putusan kasasi Nomor :700 PK/Pdt/2021 bahwa tanah tersebut milik Ratuti Marlena. dalam penelitian ini akan mengkaji terkait dengan penyelesaian penguasaan atas tanah milik orang lain. Hal ini dikarenakan tanah tersebut memiliki sertifikat yang sah yaitu Rastuti Marlena. Akan tetapi dalam kenyataannya tanah yang beralamat di Kelurahan Korpri Jaya, Kecamatan Sukarame, Bandar Lampung yang memiliki beberapa tergugat yaitu Ida Kencana Wati, Timbul Afip, dan Marsidah.

Atas dasar tersebut dalam penelitian ini diberi judul “Penyelesaian Sengketa Penguasaan Atas Tanah Milik Orang Lain Yang Tidak Bersertifikat (Studi Kasus Putusan Nomor :700 PK/Pdt/2021)”. Permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah bagaimana penyelesaian sengketa penguasaan atas tanah milik orang lain tidak bersertifikat menurut peraturan perundang-undangan dan bagaimana akibat hukum putusan Nomor :700 PK/Pdt/2021 atas sengketa tanah penguasaan atas milik orang lain yang tidak bersertifikat. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normative.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penyelesaian Sengketa Penguasaan Atas Tanah Milik Orang Lain Tidak Bersertifikat Menurut Peraturan Perundang-Undangan

Hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/ atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. “Sesuatu” yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah, seperti antara Hak Milik dengan Hak Guna

Usaha.⁴ Deskripsi di atas menunjukkan, bahwa dalam penguasaan ada dua unsur yang harus dipenuhi, yaitu: Pertama, adanya kenyataan bahwa subjek menguasai atau menggunakan objek dimaksud, dan kedua, adanya sikap batin bahwa subjek dimaksud memang punya keinginan untuk menguasai atau menggunakan objeknya. Konsekuensinya pemegang kedudukan berkuasa mempunyai suatu hak untuk mempertahankan, menikmati, memanfaatkan, dan mendayagunakan benda yang ada dalam penguasaannya dengan tidak meninggalkan kewajibannya.⁵

Penguasaan tanah secara yuridis berarti ada hak dalam penguasaan itu yang diatur oleh hukum ada kewenangan menguasai secara fisik, misalnya dalam hal sewa menyewa tanah secara yuridis tanah adalah hak pemilik tanah tetapi secara fisik tanah itu digarap atau digunakan oleh penyewa tanah tersebut dalam jangka waktu yang sudah disepakati, juga dalam hal menjamin tanah pada Bank maka Bank sebagai kreditur adalah pemegang hak jaminan atas tanah yang dijadikan jaminan tetapi fisik penguasaannya atau penggunaannya tetap ada pada pemilik hak atas tanah. Penguasaan ini ada dalam aspek privat sedangkan aspek publiknya diatur dalam pasal 33 ayat 3 UUDNRI Tahun 1945 dan Pasal 2 UUPA bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, hal ini harus didasarkan pada legalitas dan kekuatan hukum atas hak milik atas tanah.

Pengertian hak milik menurut ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh seseorang atas tanah, dengan tetap memperhatikan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial sehingga tidak mengganggu kepentingan umum atau orang lain. Pada Pasal 20 ayat (2) UUPA dijelaskan bahwa hak milik atas tanah dapat dialihkan. Pengalihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak dari satu pihak kepihak lain.

Hak milik sebagai hak yang terkuat dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya berarti hak milik tidak mudah dihapus dan lebih mudah dipertahankan terhadap gangguan dari pihak lain". "Tanah memiliki peran yang sangat penting, begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia sehingga tidak mengherankan apabila setiap manusia ingin memiliki atau menguasainya yang berakibat timbulnya masalah-masalah pertanahan yang kerap kali dapat menimbulkan perselisihan.⁶

Perselisihan tanah yang sering terjadi adalah seseorang menguasai tanah hak milik orang lain. Masalah menguasai tanah bukanlah suatu hal yang baru terjadi di Indonesia. Kata menguasai dapat diartikan dengan perbuatan menguasai hak atau harta dengan sewenang-wenang atau dengan tidak mengindahkan hukum dan aturan. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain (*inbreuk op eensandersrecht*) termasuk salah satu perbuatan yang dilarang oleh Pasal 1365 KUHPerdata. Hak-hak yang dilanggar adalah hak-hak seseorang yang diakui oleh hukum. Tindakan menguasai tanah secara tidak sah dengan melanggar hak orang lain adalah suatu perbuatan yang melawan hukum.

Perbuatan melawan hukum diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Pasal 1365-1380 KUHPerdata, termasuk kedalam perikatan yang timbul dari Undang-Undang. Pada Pasal 1365 KUHPerdata berbunyi: "tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut". Perbuatan melawan hukum yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata bias menjerat orang-orang yang melakukan penguasaan terhadap tanah milik orang lain. Penguasaan tanah ini terjadi dikarenakan dalam penyerahan

⁴ I Made Suwitra, *Eksistensi Hak Penguasaan dan Pemilikan Atas tanah Adat di Bali, dalam Perspektif Hukum Agraria Nasional*, (LoGoz Publishing: Bandung), 2010, hlm.80

⁵ FX. Sumarja, *Eksistensi Lembaga Penilai Dalam Pengadaan Tanahthe Existence Of Appraisal Agencies In Land Acquisition, Bhumi, Jurnal Agraria dan Pertanahan Vol. 5 No. 2, November 2019*, hlm. 209.

⁶ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, (Bandung: Mandar Maju), 1991, hlm.1

dan kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) dilakukan dengan melanggar peraturan perundang-undangan dimana melanggar peraturan perundang-undangan adalah suatu perbuatan melawan hukum.

Menguasai tanah milik orang lain akan merugikan pihak yang memiliki tanah dan pihak yang memiliki tanah bias meminta ganti rugi atas kerugian yang dialaminya. Menguasai hak atas tanah milik orang lain tanpa persetujuan orang yang memiliki tanah adalah suatu perbuatan melawan hukum yang mana seseorang secara tanpa hak masuk ketanah milik orang lain atau menyebabkan seseorang/orang lain atau benda tertentu tetap tinggal di tanah milik orang lain.

Menurut Abdulkadir Muhammad dalam bukunya *Hukum Perdata Indonesia* mengatakan bahwa: Konsep perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang sama rumusannya dengan Pasal 1401 BW Belanda yang menentukan sebagai berikut: setiap perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian pada orang lain mewajibkan orang lain yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut.⁷ Perbuatan melawan hukum adalah suatu bentuk perikatan yang lahir dari Undang-Undang sebagai akibat dari perbuatan manusia yang melanggar hukum, yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum perdata. Perbuatan melawan hukum itu sendiri dalam bahasa Belanda disebut dengan istilah “*Onrechmatige daad*” atau dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah “*tort*”.⁸

Salah satu contoh perkara perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan adalah penyerobotan tanah hak milik orang lain yang di akui tanpa adanya hak atas tanah tersebut. Berdasarkan Putusan Nomor :700 PK/Pdt/2021. Bawa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Korpri Jaya, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung pemilik tanah tersebut adalah Ny. Ratuti Marlena. Adapun kronologis terjadinya sengketa tanah menguasai tanah milik orang lain yang terjadi di Korpri Raya Bandar Lampung sebagai berikut:

- 1) Bawa sdr/i Rastuti Marlena adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Korpri Jaya, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung, Propinsi Lampung berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 11, dengan luas 600 M2 (enam ratus meter persegi), dengan Surat Ukur Nomor : 13/2013 berdasarkan Sertifikat Hak Milik atas nama Rastuti Marlena.
- 2) Bawa awal mulanya sdr/i Rastuti Marlenaa membeli tanah tersebut dari Ny. Irmawati sebagai pemilik yang sah pada tanggal 17 Maret 2017 senilai Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) yang dibuat dan disahkan dihadapan Notaris Reflan Rasyid, S.H.,M.Kn sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 266/2017 tanggal 17 Maret 2017 sehingga Sertifikat Hak Milik sebelumnya atas nama Ny. Irmawati kemudian sekarang berubah menjadi Rastuti Marlena,
- 3) Bawa sebelum membeli tanah tersebut, Ny. Rastuti Marlena terlebih dahulu mengunjungi lokasi tanah tersebut dimana di atas tanah tersebut ada bangunan semi permanen papan kayu geribik berukuran Kurang Lebih 30 M2 yang dihuni oleh sdr. Timbul Afip dan istrinya yang digunakan untuk usaha warung. Saat bertemu dengan sdr. Timbul Afip, sdr/i Rastuti Marlena sempat menanyakan kepada sdr. Timbul Afip tentang alasan keberadaannya mendirikan bangunan di atas tanah milik Ny. IRMI DARMAWATI, lalu sdr. Timbul Afip mengaku tinggal diatas tanah tersebut atas perintah budenya Ny.MARSIDAH.

⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti), 2014, hlm. 259.

⁸ ajuddin Noor, et al, *TinjauanYuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Atas Menempati/Menguasai Tanah Dan BangunanHak Orang Lain (StudiKasusPutusanNomor 340/PDT.G/2015/PN.MDN)*, Fakultas Hukum Universitas Prima Indonesia, Vol.7 No.7, Maret 2019, hlm.129.

- 4) Bahwa Ny.MARSIDAH sendiri pada tahun 2013 dahulu pernah mengajukan gugatan ke PTUN terhadap Ny. IRMI DARWATI dengan tuntutan permohonan pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor : 11 tanah seluas 600 m2, namun di KALAHKAN dengan putusan TIDAK DAPAT DITERIMA (NO) oleh pengadilan PTUN Bandar Lampung dengan Putusan Nomor : 24/G/2013/PTUN- BL tanggal 28 Mei 2014, yang kemudian di tingkat banding Pengadilan Tinggi TUN Medan dikuatkan kembali dengan Putusan Nomor : 138/B/2014/PT.TUN-MDN tanggal 14 Oktober 2014 dan terakhir Ny.MARSIDAH mengajukan upaya hukum Kasasi di Mahkamah Agung dimana putusannya kembali mementahkan Ny. Rastuti Marlena/Ny.MARSIDAH dengan putusan Mahkamah Agung Nomor : 96 K/PTUN/2015 tanggal 30 Maret 2015. Sehingga dengan demikian pemilik sah sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 11, dengan luas 600 M2 (enam ratus meter persegi), dengan Surat Ukur Nomor : 13/2013 yang menjadi objek sengketa adalah Ny. IRMI DARWATI yang sekarang telah dibeli secara sah oleh Ny. Rastuti Marlena.
- 5) Bahwa kira-kira di bulan April 2017 ada orang yang mengaku utusan dari Raja Hendrik yang merupakan pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah Ny. Rastuti Marlena datang menemui Ny. RASTUTI MARLENA dimana tujuannya hendak memfasilitasi mengajak mediasi permasalahan antara sdr. Timbul Afip dengan Ny. Rastuti Marlena dimana orang tersebut meminta uang kompensasi pemindahan sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), Ny. Rastuti Marlena awalnya menyanggupi permintaan tersebut dengan syarat sdr. Timbul Afip harus keluar dari tanah tersebut, namun menurut utusan Raja Hendrik sdr. Timbul Afip tetap dilokasi dulu sehingga Ny. Rastuti Marlena menolak permintaan tersebut.
- 6) Bahwa pada sekitar bulan Juni 2017 Sdr. RAJA HENDRIK meninggal dunia karena sakit, beberapa minggu kemudian, NY. RASTUTI MARLENA kembali mendatangi Sdr. TIMBUL AFIP secara baik- baik agar berkenan meninggalkan tanah tersebut, namun Sdr. TIMBUL AFIP menolak untuk pindah atau mengosongkan tanah, sehingga akhirnya NY. RASTUTI MARLENA melaporkan Sdr. TIMBUL AFIP dan Ny. MARSIDAH ke kantor Kepolisian Resor Kota Bandar Lampung atas perkara Penyerobotan Tanah berdasarkan Laporan Polisi Nomor: TBL/B1/5495/X/2017/LPG/RESTA BALAM tertanggal 5 Oktober 2017.
- 7) Bahwa selama perkara sedang ditangani oleh Kepolisian, NY. RASTUTI MARLENA meminta kepada pihak penyidik untuk dilakukan pengukuran pengembalian batas oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandar Lampung dimana bertujuan untuk mempertegas batas tanah yang dimiliki oleh NY. RASTUTI MARLENA sesuai dengan Sertifikat Hak Milik NY. RASTUTI MARLENA.
- 8) Bahwa rencana pengukuran tanah sempat terjadi beberapa kali kegagalan karena dihalang- halangi oleh pihak Sdr. TIMBUL AFIP dan Pihak Ny. IDA KENCANA WATI. Dimana pada pengukuran pertama tanggal 15 Maret 2018 yang dihadiri oleh BPN Kota Bandar Lampung, NY. RASTUTI MARLENA, Polsek Sukarame Sdr. TIMBUL AFIP menghalang-halangi dengan alasan atas perintah Pak Ike Edwin.
- 9) Bahwa kemudian diadakan kembali pengukuran kedua pada tanggal 15 April 2018 yang dihadiri BPN Kota Bandar Lampung, NY. RASTUTI MARLENA, Polsek Sukarame, Ny. IDA KENCANA WATI, Sdr. TIMBUL AFIP, Polresta Bandar Lampung ternyata sudah berdiri Bangunan Pagar tembok keliling diatas tanah aquo yang setelah NY. RASTUTI MARLENA tanyakan diakui dibangun oleh Ny. IDA KENCANA WATI yang merupakan Istri dari Almarhum RAJA HENDRIK dimana pagar tersebut dibuat menyatu/menempel dengan tanah milik tanah Ny. IDA KENCANA WATI seolah-olah tanah milik NY. RASTUTI MARLENA adalah milik Ny. IDA KENCANA WATI. Pada saat pengukuran Ny. IDA KENCANA WATI mengklaim sebagai pemilik tanah dan

menyatakan tanah milik NY. RASTUTI MARLENA tidak ada suratnya, namun ketika ditanyakan bukti kepemilikan atas tanah tersebut ternyata Ny. IDA KENCANA WATI tidak dapat menunjukkannya. Namun dengan alasan tidak kondusif oleh pihak kepolisian maka pengukuran kedua gagal kembali dilaksanakan.

- 10) Bawa kemudian pada tanggal 02 Mei 2018, diadakan kembali pengukuran ketiga yang dihadiri BPN Kota Bandar Lampung, Ny. RASTUTI MARLENA, Polsek Sukarame, Ny. IDA KENCANA WATI, Sdr. TIMBUL AFIP, Polresta Bandar Lampung Disaksikan pamong kelurahan, Babinsa, Ny. IDA KENCANA WATI, Sdr. TIMBUL AFIP sempat melakukan penolakan kembali, namun aparat kepolisian yang dipimpin oleh Kasat Reskrim tidak menggubris penolakan tersebut dan tetap melanjutkan kegiatan pengukuran sampai kegiatan berjalan lancar.
- 11) Bawa pada tanggal 03 Juli 2018 Ny. Rastuti Marlena mengajukan gugatan.

Perbuatan melawan hukum yang timbul dari kasus tersebut tidak hanya sebatas pengadilan negeri saja akan tetapi tentu meruntut pada tahap banding dan kasasi. Dengan Pemohon Ida Kencana Wati, Timbul Afip, dan Marsidah. Salah satu contoh perkara menguasai dan membangun di atas tanah milik orang lain (perbuatan melawan hukum) berdasarkan Putusan Nomor :700 PK/Pdt/2021. Bawa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Korpri Jaya, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung, Propinsi Lampung berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 11, dengan luas 600 M2 (enam ratus meter persegi), dengan Surat Ukur Nomor : 13/2013 berdasarkan Sertifikat Hak Milik atas nama Rastuti Marlena.

Dalam konsep yang miliki ini tentu Rastuti Marlena merupakan pamilik hak atas tanah yang secara hukum di akui dan memiliki legalitas. Berdasarkan hasil penelitian bahwa kepemilikan hak ats tanah tersbeut Ny. Rastuti Marlena memiliki riwat terhadap sertifikat tersebut yaitu:

- 1) Bawa pada awalnya SHM No. 11 tersebut terbit pada tahun 1991 dengan SHM Nomor 87 atas nama Riyadi Usman dan sebelum sertifikat tersebut terbit. Tanah tersebut dikelola oleh PT. Way Halim (Ex. HGU).
- 2) Bawa kemudian dijual kepada Achmad Djuanda berdasarkan AJB Nomor 250/J.B/S.K.R/S.K.R/1996 tanggal 28 Juni 1996.
- 3) Bawa kemudian dijual kepada Ny. Irmie Darwati berdasarkan AJB Nomor 305/66/Sukaranne/2002 tanggal 06 November 2002 yang dibuat oleh Ayi Ruhiat, SH selaku PPAT.
- 4) Bawa kemudian dijual kembali pada Ny. Rastuti Marlena berdasarkan AJB Nomor 266/2017 tanggal 17 Maret 2017 yang dibuat oleh Reflan Rasyid, SH., M.Kn selaku PPAT di Bandar Lampung.

Berdasarkan kronologis tersebut tersebut, dapat di analisis bahwa bukti hak miliki yang dimiliki oleh Ny. Rastuti Marlena dapat di pertanggungjawabkan secara hukum dan tidak bertentangan dengan hukum. secara Prinisp sifat mengasi terbagi menjadi pertama Sifat Hak Menguasai dari Negara semata-mata untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah bersama, menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai subjek hukum atas tanah dan siapa yang dapat mempunyai hak atas tanah; serta menentukan dan mengatur hubungan hukum antara subjek hukum dengan perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah.⁹ Kedua sifat Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun harus memiliki landasan hak.

Dalam rangka kepemilikan atas tanah bawa Ny. Rastuti Marlena merupakan pemilik sah atas tanah tersbeut dengan adanya sertifikat yang ada, bahkan dalam perjalanan proses

⁹ Irene Eka Sihombing, *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, (Jakarta : Penerbit Universitas Trisakti), 2005, hlm. 48

gugatan di pengadilan keadaan sertifikat tersebut selalu di kuatkan oleh majelis hakim. Dengan deikian bahwa Hak milik adalah hak yang sangat asasi dan merupakan hak dasar yang dijamin konstitusi.Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 28 ayat (4) mengatur bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik dan hak tersebut tidak boleh diambil ahli secara sewenang-wenang oleh siapapun.Sementara itu, Undang-Undang Pokok Agraria sebagai peraturan dasar hukum tanah nasional mengatur bahwa hak milik atas tanah adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi social.

Didalam pada pasal 20 ayat (1) menyatakan bahwa: "hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6" Dalam ayat ini dirumuskan hak milik menurut UUPA ini lebih lanjut, ditegaskan bahwa hak milik inilah merupakan hak yang "paling kuat".Yang dapat diperoleh oleh seseorang atas tanah.Sifat lainnya dari hak milik ini ialah bahwa hak ini adalah hak yang "paling penuh". Adanya ketentuan bahwa hak milik ini ialah hak yang terkuat dan terpenuh, tidak boleh ditafsirkan sedemikian rupa hingga arti "mutlak" dan tidak dapat diganggu gugat, seperti dirumuskan dalam BW. Sifat yang demikian akan terang bertentangan dengan sifat hukum adat dan sosial dari tiap-tiap hak.

Hak milik sesuai dengan apa yang ditentukan dalam pasal 6 UUPA ini berfungsi sosial. Oleh karena itu tidaklah dapat dipandang hak milik ini sebagai mutlak dan tak dapat diganggu gugat. Jika dibandingkan dengan hak-hak lain maka hak miliklah yang harus kita pandang sebagai hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh seseorang. Hak milik ini pun adalah hak yang turun-temurun, jadi dapat diwarisi dan diwariskan. Dengan konsep hak miliki yang dikuasi oleh Ny. Rastuti Marlena jelas secara hukum memiliki legalitas dan memiliki arah yang pasti dan memiliki perlindungan hukum terhadap keberadaan tanah dan sertifikat tanah tersebut.

Secara hukum, tanah-tanah yang belum memiliki sertifikat tidak dapat dikatakan sebagai hak milik dari orang yang menguasainya. Hal ini dikarenakan tanah tersebut belum memiliki sertifikat yang sah. Sekalipun tanah tersebut diperoleh dari warisan atau karena adat masyarakat setempat, akan tetapi jika belum memiliki sertifikat, maka tanah tersebut sepenuhnya belumlah menjadi milik orang yang menguasainya.¹⁰ Apabila suatu hak atas tanah tidak atau belum didaftarkan, maka tanah tersebut tidaklah memiliki bukti kepemilikan yang artinya tanah tersebut sewaktu-waktu dapat diklaim oleh pihak-pihak yang merasa tanah tersebut adalah miliknya. Akan tetapi jika tanah pernah didaftarkan untuk kebutuhan pemungutan pajak, maka tanah tersebut biasanya memiliki bukti berupa bukti-bukti pajak. Bukti-bukti berupa pemungutan pajak atas tanah, oleh sebagian masyarakat masih dianggap sebagai bukti kepemilikan yang sah. Kendati demikian masih banyak pihak-pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah melalui pembuatan akta dibawah tangan dengan diketahui oleh perangkat kelurahan atau desa.

Keharusan adanya akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak hanya pada hak atas tanah yang telah terdaftar, namun juga pada hak atas tanah yang belum terdaftar. Apabila jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar dilakukan dengan tujuan tidak untuk didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional, maka proses jual belinya dapat dibuat akta dibawah tangan yang dalam hal ini bukan dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam praktiknya, jual beli hak atas tanah ini dibuat dengan akta dibawah tangan oleh para pihak yang disaksikan oleh kepala desa/lurah setempat diatas kertas

¹⁰ Hidayatullah, Agus Triono, FX Sumarja, *Legal Vacuum: Conflicts of Interest for Public Accountants and Practicing Accountants in Indonesia*, Formosa Journal of Multidisciplinary Research (FJMR) Vol.1, No. 7, 2022: hlm. 1459-1470

bermaterai secukupnya.¹¹ Dengan telah dibuatnya akat jual beli ini, maka pada saat itu telah terjadi pemindahan hak dari pemegang sebelumnya kepada pemegang hak yang baru. Perbuatan hukum berupa jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar atau yang belum memiliki sertifikat dan tujuan untuk didaftarkan ke Badan Pertanahan Negara melalui pendaftaran tanah secara sporadis, maka jual belinya harus dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.¹²

Dengan demikian perbuatan yang dilakukan oleh para pengguat dalam hal ini Ida Kencana wati, Timbul Alip dan Marsidah adalah perbatan yang tidak memiliki dasar dan hak yang tertanam akibat adanya bukti yang kuat. Hal ini tentu juga di dasarkan pada Pasal 1963 KUHPerdata merumuskan daluwarsa sebagai suatu cara dalam memperoleh sesuatu yaitu, “siapa yang dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluwarsa, dengan suatu penguasaan selama dua puluh tahun. Siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama tigapuluh tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya.¹³

Perbuatan yang dilakukan oleh Termohon adalah perbuatan melawan hukum karena kesalahan Termohon i menimbulkan kerugian bagi orang lain. Dikarenakan pada saat penyerahan SHM yang dimasukkan kedalam Surat Pernyataan Pisah Damai telah melanggar ketentuan dalam Pasal 1335 dan 1337 KUHPerdata yaitu adanya suatu sebab terlarang dalam penyerahannya. Perbuatan yang dilakukan Termohon tersebut karena telah melanggar kausa yang halal pada Pasal 1320 KUHPerdata maka Termohon dapat dikenakan Pasal 1365 KUHPerdata yaitu perbuatan melawan hukum dengan telah melanggar peraturan perundang-undangan karena menempati dan menguasai suatu objek tanah yang bukan hak miliknya melainkan hak orang lain.

Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain (*inbreuk op eens anders recht*) termasuk salah satu perbuatan yang dilarang oleh Pasal 1365 KUHPerdata. Hak-hak yang dilanggar tersebut adalah hak-hak seseorang yang diakui oleh hukum, termasuk tetapi tidak terbatas pada hak-hak sebagai Hak-hak pribadi (*persoonlijkheidsrechten*), Hak-hak kekayaan (*vermogensrecht*), Hak atas kebebasan, dan Hak atas kehormatan dan nama baik. Dengan demikian juga dapat diartikan bahwa terhadap hal ini para pihak harus dapat menerima putusan hakim yang sudah inkrah bahkan dalam berbagai proses yang jelas dari tahap pertama sampai dengan kasasi. Oleh karena itu hal ini sudah mendapatkan kepastian hukum secara jelas.

Dalam kasus dan putusan kasasi tersebut tentu termasuk perbuatan melawan hukum yang memang disengaja, berarti sudah ada niat dari pelakunya atau si pembuat.¹⁴ Tetapi jika perbuatan itu tidak disengaja untuk dilakukan, dalam arti unsur kesilapan, suatu contoh dalam hal pembayaran harga barang dalam jual-beli tanah yang dilakukan si pembeli, apakah si pembeli dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, menurut pendapat diatas. Atau seorang kasir pada suatu bank, yang silap melakukan perhitungan terhadap rekening si nasabah. Apakah perbuatan si kasir tersebut dapat dikatakan sebagai suatu

¹¹ Moertiono, R. J. (2020). Perbuatan Melawan Hukum Akibat Penguasaan Tanah Tanpa Hak (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 1319 K/Pdt/2011). *Jurnal Ilmiah Metadata*, 2(1).

¹² Muhammad Akib, H.S. Tisnabat, F.X. Sumarja, Ade Arif Firmansyahd, Thio Haikal Anugerah, *A Resettlement Action Plan Design for Land Acquisition in Indonesia, International Journal of Innovation, Creativity and Change. Volume 13, Issue 5*, 2020, hlm. 1253.

¹³ FX. Sumarja, *Bangun Hukum Agraria Nasional Berbasis Nilainilai Pancasila Di Era Globalisasi, Jurnal Media Hukum*, VOL. 19, NO.2, DESEMBER 2012, hlm. 299

¹⁴ Hidayatullah, Agus Triono, FX Sumarja, *Legal Vacuum: Conflicts of Interest for Public Accountants and Practicing Accountants in Indonesia, Formosa Journal of Multidisciplinary Research (FJMR) Vol.1, No. 7, 2022: hlm. 1459-1470*

kesalahan dan kepadanya dapat digugat Pasal 1365 KUHPerdata tersebut.

Dalam kasus ini perbuatan Termohon Kasasi menempati rumah yang bukan miliknya dilakukan dengan sengaja, karena Termohon Kasasi sudah tahu bahwa tanah hak milik dan bangunan diatasnya adalah milik orang tua dari Pemohon Kasasi tetapi Termohon Kasasi tetap saja menguasai tanah hak milik dan bangunan orang lain tanpa hak.¹⁵ Dari perbuatan tersebut tentu menimbulkan kerugian Kerugian yang dimaksud di dalam unsur keempat ini, Undang-Undang tidak hanya menjelaskannya tentang ukurannya dan yang termasuk kerugian itu. Undang-Undang hanya menyebutkan sifat dari kerugian tersebut, yaitu materiil dan immateriil. “Kerugian ini dapat bersifat kerugian materiil dan kerugian immateriil, apa ukurannya, apa yang termasuk kerugian itu, tidak ada ditentukan lebih lanjut dalam Undang-Undang sehubungan dengan perbuatan melawan hukum”.

Penyerobotan tanah termasuk juga di dalamnya mencuri atau merampas. Melakukan klaim sepihak dan diam-diam, melalui pematokan tanah atau pagar untuk menandai bahwa tanah tersebut sudah menjadi hak milik pelaku secara paksa. Penyerobotan tanah pada umumnya disebabkan oleh beberapa hal, yaitu terjadi ketidakpedulian pemilik tanah terhadap aset yang dimilikinya, selanjutnya dikarenakan ketidaktahanan korban mengenai kepemilikan tanahnya telah dijual atau diberikan kepada orang lain oleh orang tua korban. Hal yang paling krusial adalah dengan tingginya harga tanah yang mengakibatkan orang-orang mulai mencari tanah mereka dan juga mengakibatkan susahnya untuk memperoleh lahan untuk digarap, dan yang terakhir penjualan tanah orang tua dulu dengan menggunakan sistem kepercayaan sehingga tidak ada bukti terkait peralihan hak tanah tersebut.

Dalam Undang-Undang KUHP Pasal 385 ayat (1) dan ayat (6), tindakan penyerobotan tanah diancam dengan pidana penjara maksimal 4 tahun. Pasal tersebut berbunyi, barangsiapa dengan maksud menguntungkan diri atau orang lain secara melawan hukum, menjual, menukarkan, atau membebani dengan credietverband sesuatu hak atas tanah, gedung, bangunan, penanaman, atau pembernihian, padahal diketahui bahwa yang mempunyai atau turut mempunyai hak atasnya adalah orang lain. Oleh karena itu keadaan historis terhadap tanah yang terletak di Kelurahan Korpri Jaya, Kecamatan Sukarame Bandar Lampung dengan luas 600 m² (enam ratus meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 11 menurut konsep hak miliki merupakan kepemilikan atas nama Rastuti Marlena.

1. Akibat Hukum Putusan Nomor :700 PK/Pdt/2021 Atas Sengketa Tanah Pengusahaan Atas Milik Orang Lain Yang Tidak Besertifikat

Menurut Jazim Hamidi. Kata dampak hukum / akibat hukum mengandung maksud dampak atau akibat hukum secara langsung, kuat, atau eksplisit.¹⁶ Dalam kepustakaan ilmu hukum dikenal tiga jenis akibat hukum, yaitu sebagai berikut yaitu Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum tertentu; Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu dan Akibat hukum berupa sanksi, yang tidak dikehendaki oleh subjek hukum (perbuatan melawan hukum). Akibat hukum yang akan dijelaskan dalam penelitian ini adalah akibat hukum dalam aspek hukum perdata (bisnis) dan juga hukum administrasi negara karena objek penelitian penulis disini termasuk dalam ruang lingkup hukum perdata (bisnis) dan administrasi negara. Hukum perdata sendiri menurut Vollmar dan Sudikno Mertokusumo adalah norma atau aturan yang memberikan pembatasan perlindungan kepentingan perseorangan yang mengatur hak dan kewajiban orang perseorangan yang satu terhadap yang lain di dalam hubungan kekeluargaan dan pelaksanaannya diserahkan kepada masing-masing pihak.¹⁷

¹⁵ FX. Sumarja, *Bangun Hukum Agraria Nasional Berbasis Nilainilai Pancasila Di Era Globalisasi*, *Jurnal Media Hukum*, VOL. 19, NO.2, DESEMBER 2012, hlm. 299

¹⁶ Jazim Hamidi, *Revolusi Hukum Indonesia: Makna, Kedudukan, dan ImplikasiHukum Naskah Proklamasi 17 Agustus 1945dalam Sistem Ketatanegaraan RI*, (Konstitusi Press & Citra Media: Yogyakarta), 2006, hlm. 200.

¹⁷ Salim HS, *Pengantar Hukum PerdataTertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika), 2011, hlm. 5-6

Hak-hak keperdataan meliputi hak-hak kepribadian, hak-hak keluarga, hak-hak harta benda, hak-hak kebendaan, dan hak-hak atas barang-barang tak berwujud. Sedangkan kewajiban-kewajiban dalam hubungan keperdataan mencakup kewajiban yang mutlak dan nisbi yaitu yang tidak mempunyai pasangan hak, seperti kewajiban yang dituju pada diri sendiri, yang diminta oleh masyarakat pada umumnya dan hanya dituju kepada kekuasaan yang membawahinya serta melibatkan hak di lain pihak.¹⁸ Selain kewajiban mutlak juga terdapat kewajiban publik dan perdata, kewajiban positif dan negatif, kewajiban universal, umum, khusus dan kewajiban primer yang bersifat memberi sanksi. Jadi, akibat hukum dalam aspek hukum perdata muncul karena adanya hak dan kewajiban apabila hukum, hak dan kewajiban terganggu maka muncullah akibat hukum karena hakikatnya hukum adalah melindungi masyarakat baik dalam hukum publik maupun privat.

Dalam konteks akibat hukum hal utama yang akan dijadikan kajian adalah Putusan Hakim Nomor: 700.PK/Pdt/2021, hal ini bermula dari adanya perbuatan melawan hukum yaitu terkait dengan permasalahan pertanahan. Bawa Tergugat telah dengan sengaja menguasai, membangun dan memanfaatkan tanah milik Penggugat padahal sudah jelas tanah tersebut milik Penggugat yang telah memiliki alas Hak yang kuat berupa Sertifikat Hak Milik. Selanjutnya itu juga perbuatan Tergugat membangun tanah tersebut dengan pagar keliling dan bangunan semi permanen merupakan wujud kesengajaan menguasai tanah milik orang lain yang dilakukan secara sadar dan melawan hukum.

Akibat penguasaan atas tanah milik orang lain tanpa hak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum ini tentu memiliki implikasi hukum terhadap hal-hal yang bersifat substantif. Pasal 1365 KUH Perdata sebagai berikut: "Setiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu dan harus mengganti kerugian." Substansi pasal tersebut memberikan gambaran mengenai ruang lingkup akibat dan juga sanksi yang diterapkan dari suatu perbuatan melawan hukum, akibat yang ditimbulkan dari perbuatan melawan hukum tersebut akan diwujudkan dalam bentuk mengganti kerugian terhadap korban yang mengalami, apabila dari perbuatannya menimbulkan kerugian pada orang lain maka harus sesuai syarat dan unsur-unsurnya.¹⁹ Penggantian kerugian materil dan immaterial biasanya kerugian atas terjadinya perbuatan melawan hukum dihitung dengan uang ataupun harus mengganti barang-barang atau benda yang telah mengalami kerusakan/perampasan sesuai dengan nilai barang/benda yang rusak atau dirampas.

Akibat hukum berdasarkan hukum perdata bahwa pihak terguggat merugikan penggugat, dengan demikian akan berakibat pada ganti kerugian yang didasarkan pada Putusan Pengadilan Nomor: 700.PK/Pdt/2021. Kurigian yang diderita oleh penggugat adalah sebagai berikut:

- a) Kerugian Materil Hilang Pendapatan Usaha Dimana sejak membeli tanah tersebut dari Sdri. Irmi Darwati, apabila Penggugat menyewakan tanah tersebut kepada orang lain untuk keperluan usaha maka nilai sewa tanah untuk wilayah Kopri, Kecamatan Sukarame dinilai sebesar Rp.18.000.000,- (Delapan Belas Juta Rupiah) Per-tahun atau Rp.1.500.000,- (Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) Per-Bulan, sehingga dikalkulasikan kerugian Penggugat dari April 2017 (sejak membeli tanah tersebut) sampai dengan bulan Juni 2018 = 14 bulan x Rp.1.500.000 = Rp.21.000.000,- (Dua Puluh Satu Juta Rupiah).

¹⁸ Lintje A Marpaung, Anggalana, A., & Sepriza, E. 2021. Analisis Implementasi Pembuatan Akta Tanah/Sertifikat Tanah Di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Melalui Kelompok Masyarakat (Pokmas) Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Barat (Studi Di Desa Kuta Besi Kecamatan Batu Brak Kabupaten Lampung Barat. Wajah Hukum, Vol.5, No.1.

¹⁹ Julyano Mario and Aditya Yuli Sulistyawan. 2019. "Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum," Jurnal Crepido 1, no.1.

- b) Kerugian Materil karena tanah tersebut rusak Akibat tanah milik Penggugat yang dibangun oleh Tergugat- I Pagar tembok dan dibangun oleh Tergugat- II bangunan warung, maka tanah milik Penggugat rusak atau setidak-tidaknya diperlukan biaya untuk melakukan pembongkaran yaitu biaya ongkos tukang yang dikalkulasikan biaya pembongkaran sebesar Rp.10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah).
- c) Kerugian Immateril Bahwa kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat adalah berupa ketidaknyamanan dalam fikiran dalam menjalankan aktifitas sehari-hari oleh sebab Penggugat menjadi terbebani oleh perkara ini, oleh karenanya sangat logis dan memenuhi rasa keadilan jika ketidaknyamanan tersebut disamakan dengan nilai sebesar: Rp.10.000.000.000,- (Sepuluh miliar rupiah).

Akibat hukum dari dikeluarkannya putusan Mahkamah Agung Nomor :700 PK/Pdt/2021 yang menolak pemohonan peninjauan kembali dan itu berarti kembali pada Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 119/Pdt.G/2018/PN Tjk, terhadap sertifikat tanahnya adalah Sertifikat Hak Milik dari tanah tersebut tetap menjadi milik Ny. Rastuti Marlena dan telah berkekuatan hukum tetap karena telah dilakukan dihadapan PPAT dan dibuatkan akta oleh PPAT. Pemilik sah dari tanah yang terletak di Kelurahan Korpri Jaya, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung, Propinsi Lampung tersebut yang bernama Rastuti Marlena. Hal ini dikarenakan di Indonesia menganut asas pemisahan horizontal yang artinya bahwa bangunan dan yang ada di atas bangunan tersebut bukan miliki Rastuti Marlena. Penerapan asas pemisahan horizontal dalam Hukum di Indonesia merupakan konsekuensi dari dimasukkannya unsur hukum adat ke dalam Hukum Pertahanan Nasional. Sesuai dengan asas ini, maka ada pemisahan antara tanah dan bangunan. Tanah tunduk kepada Hukum Tanah, dan bangunan tunduk pada Hukum Perutangan.²⁰ Sehubungan dengan asas itu, mengenai soal pemilikan bangunan penyelesaiannya berbeda, yang mempunyai tanah itu tidak dengan sendirinya menjadi pemilik bangunan yang didirikan orang lain di atas tanahnya. Namun bangunan tersebut bukan Rastuti Marlena yang mendirikannya walaupun didirikan di atas tanah Hak Miliknya namun Rastuti Marlena tidak bisa memiliki bangunan tersebut atau istilahnya bukan pemilik dari bangunan tersebut.

Akibat hukum dari dikeluarkannya Putusan Mahkamah Agung Nomor :700 PK/Pdt/2021 yang menolak pemohonan peninjauan kembali dan itu berarti kembali pada Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 119/Pdt.G/2018/PN Tjk terhadap bangunan di atas tanahnya yang sudah mempunyai status dan Sertifikat Hak Milik yang sah adalah bangunan yang dibangun oleh pihak Ida Kencana Wati, Timbul Afip dan Marsidah harus dirobohkan atau dengan kata lain Ida Kencana Wati, Timbul Afip dan Marsidah harus mengosongkan atau meninggalkan tanah terletak di Kelurahan Korpri Jaya, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung, Propinsi Lampung tersebut dan memberikan tanah tersebut kepada pemilik sah dari tanah tersebut, yang dalam hal ini Rastuti Marlena.

Karena banguan tersebut tidak dapat dimiliki oleh Rastuti Marlena maka bangunan tersebut harus dibongkar, sehingga para Tergugat harus mengganti biaya tukang bongkar sebesar Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah). Mengganti uang tersebut merupakan kewajiban yang harus dilakukan oleh Ida Kencana Wati, Timbul Afip dan Marsidah. Sebagai konsekuensi dari adanya bangunan tersebut dan segala bentuk bangunan harus di bongkar.

Bangunan yang didirikan oleh Ida Kencana Wati, Timbul Afip dan Marsidah harus dikosongkan karena dibangun di atas tanah Hak Milik yang sudah bersertifikat yang bersifat kuat. Hal ini sesuai dengan Pasal 2, Pasal 3 dan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 51 PRP 1960, bahwa pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya tersebut dilarang. Apabila ingin memakai tanah harus mendapat izin yang sah dari pemilik tanah tersebut.

²⁰ Kamagi, Gita Anggreina. 2018. "Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Perkembangannya." Lex Privatum 6.5.

Penguasa atau Pejabat Daerah tersebut pada suatu waktu berhak mengambil tindakan yang dipergunakan untuk menyelesaikan apabila terjadi permasalahan mengenai pemakaian tanah tanpa izin pemilik hak atas tanah tersebut. Apabila pihak tergugat tidak berkenan mengosongkan tanah tersebut dari bangunannya, maka Penguasa Daerah dimana tanah kapling tersebut berada atau pejabat yang diberi perintah dapat melaksanakan pengosongan itu atas biaya pemakai tanah itu sendiri.

Apabila dilihat dari konsep hak milik tentu dengan adanya sengketa tanah tersebut sangat merugikan pemilik aslinya dan memiliki kekuatan hukum tetap dan bukti yaitu berupa sertifikat tanah yang terletak di Kelurahan Korpri Jaya, Kecamatan Sukarami Bandar Lampung dengan luas 600 m² (enam ratus meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 11 menurut konsep hak miliki merupakan kepemilikan atas nama Rastuti Marlena. Dengan demikian Ny. Rastuti Marlena merupakan hak miliki sekaligus penguasa atas tanah tersebut dan memiliki keuatan hukum tetap.

KESIMPULAN

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dalam penelitian ini penulis menyimpulkan bahwa:

- 1) Penyelesaian sengketa penguasaan atas tanah milik orang lain tidak bersertifikat menurut peraturan perundang-undangan merupakan perbuatan melawan hukum yang telah melanggar kausa yang halal pada Pasal 1320 KUHPdta. Apabila dikaji berdasarkan putusan Nomor :700 PK/Pdt/2021 terkait dengan Peninjauan Kembali (PK), maka Termohon PK dapat dikenakan Pasal 1365 KUHPdt yaitu perbuatan melawan hukum dengan telah melanggar peraturan perundang-undangan karena menempati dan menguasai suatu objek tanah yang bukan hak miliknya melainkan hak orang lain. Pasal 1365 KUHPdt yang sama rumusannya dengan Pasal 1401 KUHPdt yang menentukan apabila suatu perbuatan mengakibatkan kerugian pada orang lain akibat kesalahannya maka wajib untuk menggantikan kerugian. Dengan demikian penyelesaian sengketa penguasaan atas tanah milik orang lain tidak bersertifikat menurut peraturan perundang-undangan bertentangan dengan UUPA, KUHPdt ataupun aturan lain terkait dengan hak milik atas tanah.
- 2) Akibat hukum putusan Nomor :700 PK/Pdt/2021 atas sengketa tanah penguasaan atas milik orang lain yang tidak bersertifikat yaitu mengganti kerugian, hal ini dikarenakan para pelaku sudah mengakibatkan kerugian kepada pemilik tanah dan sesuai dengan aturan dan substansi Pasal 1365 KUHPdt menyatakan bahwa setiap kerugian yang diakibatkan pada orang lain harus mengganti kerugian sesuai dengan jumlah kerugian yang ditimbulkan dan sesuai pertimbangan hakim. Akibat hukumnya yaitu penggugat para perkara peninjauan kembali untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa kepada tergugat

DAFTAR PUSTAKA

Jurnal Ilmiah

- Ajuddin Noor, et al, Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Atas Menempati/Menguasai Tanah Dan Bangunan Hak Orang Lain (Studi Kasus Putusan Nomor 340/PDT.G/2015/PN.MDN), Fakultas Hukum Universitas Prima Indonesia, Vol.7 No.7, Maret 2019, hlm.129.
- FX. Sumarja, Bangun Hukum Agraria Nasional Berbasis Nilainilai Pancasila Di Era Globalisasi, Jurnal Media Hukum, VOL. 19, NO.2, DESEMBER 2012, hlm. 299
- FX. Sumarja, Eksistensi Lembaga Penilai Dalam Pengadaan Tanahthe Existence Of Appraisal Agencies In Land Acquisition, Bhumi, Jurnal Agraria dan Pertanahan Vol. 5 No. 2, November 2019, hlm. 209.
- Hidayatullah, Agus Triono, FX Sumarja, Legal Vacuum: Conflicts of Interest for Public Accountants

- and Practicing Accountants in Indonesia, Formosa Journal of Multidisciplinary Research (FJMR) Vol.1, No. 7, 2022: hlm. 1459-1470
- Julyano Mario and Aditya Yuli Sulistyawan. 2019. "Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum," Jurnal Crepido 1, no.1.
- Kamagi, Gita Anggreina. 2018. "Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Perkembangannya." Lex Privatum 6.5.
- Lintje A Marpaung, Anggalana, A., & Sepriza, E. 2021. Analisis Implementasi Pembuatan Akta Tanah/Sertifikat Tanah Di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Melalui Kelompok Masyarakat (Pokmas) Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Barat (Studi Di Desa Kuta Besi Kecamatan Batu Brak Kabupaten Lampung Barat. Wajah Hukum, Vol.5, No.1.
- Moertiono, R. J. (2020). Perbuatan Melawan Hukum Akibat Penggunaan Tanah Tanpa Hak (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 1319 K/Pdt/2011). Jurnal Ilmiah Metadata, 2(1).
- Muhammad Akib, H.S. Tisnabat, F.X. Sumarja, Ade Arif Firmansyahd, Thio Haikal Anugerah, A Resettlement Action Plan Design for Land Acquisition in Indonesia, International Journal of Innovation, Creativity and Change. Volume 13, Issue 5, 2020, hlm. 1253.

Buku

- Muhammad, Abdulkadir. Hukum Perdata Indonesia, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti), 2014.
- Herawan Sauni, Politik Hukum Agraria, (Kampus USU:Pustaka Bangsa Press), 2006.
- I Made Suwitra, Eksistensi Hak Penggunaan dan Pemilikan Atas tanah Adat di Bali, dalam Perspektif Hukum Agraria Nasional, (LoGoz Publishing: Bandung), 2010.
- Irene Eka Sihombing, Segi-Segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan, (Jakarta : Penerbit Universitas Trisakti), 2005.
- Jazim Hamidi, Revolusi Hukum Indonesia: Makna, Kedudukan, dan ImplikasiHukum Naskah Proklamasi 17 Agustus 1945dalam Sistem Ketatanegaraan RI ,(Konstitusi Press & Citra Media: Yogyakarta), 2006.
- Rusmadi Murad, Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah, (Bandung: Mandar Maju), 1991.
- Salim HS, Pengantar Hukum PerdataTertulis (BW), (Jakarta: Sinar Grafika), 2011.
- Suhanan Yosua, Hak Atas Tanah Timbul (Aanslibbing) Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia, (Jakarta:Restu Agung), 2018.